別記様式第６

鑑定評価書（令和　５年地価調査）

令和　５年　７月　６日提出
練馬(都)　－ 28　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般社団法人Ｉ＆Ａ
練馬(都)　－ 28	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　田中　眞由美

鑑定評価額	53,600,000 円	１㎡当たりの価格	454,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　５年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　５年　７月　４日	(６)路線価	[令和　５年1月]	350,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　５年　６月 27日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	練馬区石神井町二丁目１４３８番３７ 「石神井町２－３０－４」			②地積(㎡)	118 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (50,150) 準防 高度(2種最高17m) （その他） (60,150)
	1：1.5	住宅 W 2F 1B	中小規模の一般住宅、アパートが多い住宅地域	南4.5 m 私道	水道、ガス、下水	石神井公園650 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　10 m、西　10 m、南　50 m、北　30 m			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　12.5 m、規模　125 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位　北 ４．５m私道	交通施設	石神井公園駅 北方 650 m	法令規制	１中専 (60,150) 準防 高度(2種最高17m)
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の戸建住宅、アパートが多い普通住宅地域である。区内でも人気の高い石神井公園駅から徒歩圏内の熟成した住宅地域であることから、当分の間は現状を維持すると予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　471,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　326,000 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、西武池袋線及び西武新宿線沿線を中心とした練馬区南部の駅徒歩圏に位置する住宅地域である。中心となる需要者は、練馬区及びその周辺市区の一次取得者または買い換え取得者である。急行停車駅で近年駅周辺の再開発により利便性が向上した人気の高い石神井公園駅から徒歩圏内の住宅地域であり、需要は引き続き好調である。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で総額６～８千万円である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は練馬区南部の最寄り駅を同じとする戸建住宅地の取引事例を収集して比準を行っており、主たる需要者による市場の実態を反映している。当該地域には賃貸共同住宅も多く見られるものの主たる需要者は自己使用目的の個人であり、収益性よりも市場性を重視して購入の意思決定を行うことから比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、指定基準地からの検討を踏まえ、標準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号 練馬　－ 11	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	
	公示価格 450,000 円／㎡	[102.0]/100	100/[104.0]	100/[103.4]	[105.0]/100	448,000	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +4.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 +1.0、交通 0.0、環境 +5.0、行政 -2.5、その他 0.0
(9)指定基準地から検討した価格	①指定基準地番号 練馬(都)　－ 30	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	
	前年指定基準地の価格 467,000 円／㎡	[103.9]/100	100/[100.0]	100/[113.0]	[105.0]/100	451,000	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 +1.5、交通 +1.5、環境 +12.5、行政 -2.5、その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等及び価格形成要因の変動状況	①－１対象基準地の検討 □継続　■新規 前年標準価格　円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　%　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：練馬区の住宅着工数は減少傾向、土地取引件数は概ね横這いである。人口は小幅な増減があるものの長期的には微増傾向である。 地域要因：駅前整備済で急行停車駅徒歩圏の需要は、引き続き好調である。一方、依然として供給が限定的であり、地価は上昇傾向が続いている。 個別的要因：個別的要因に変動はない。